



27 de dezembro de 2023
INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO
novembro de 2023

AVALIAÇÃO DA HABITAÇÃO DIMINUIU 6 EUROS, PARA 1 530 POR METRO QUADRADO

O valor mediano de avaliação bancária na habitação foi 1 530 euros por metro quadrado em novembro de 2023, menos 6 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 5,6% (8,2% em outubro). Refira-se que o número de avaliações bancárias foi cerca de 29,3 mil, o que representa uma subida de 8,9% face ao período anterior e um aumento de 14,5% em termos homólogos.

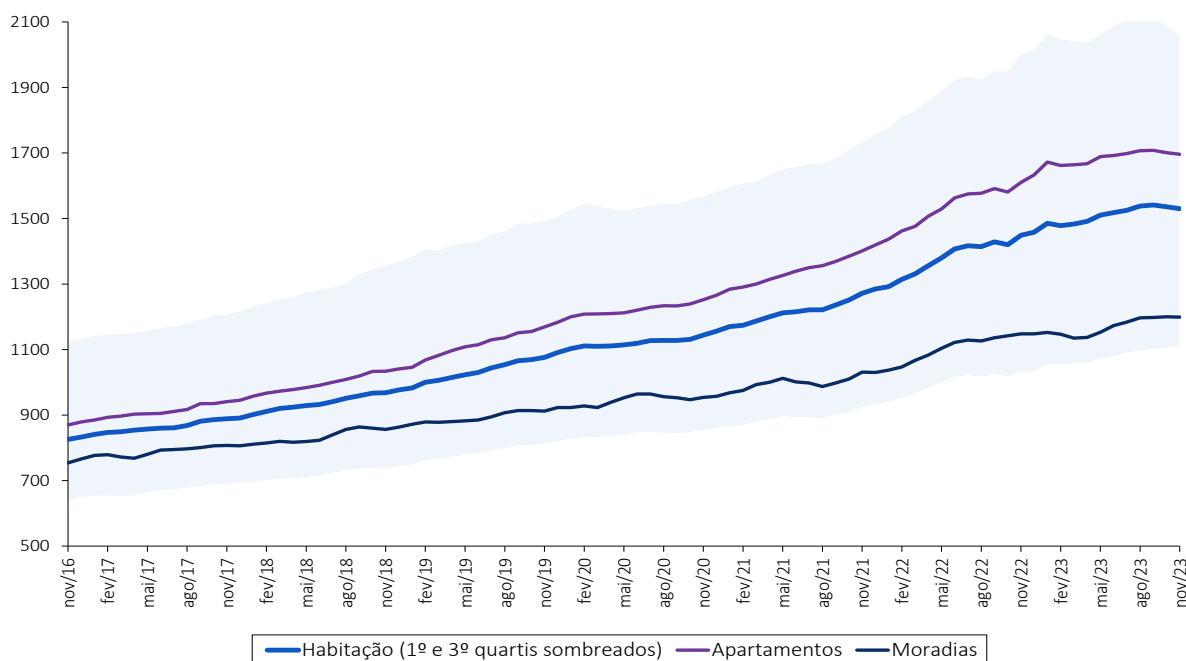
Habitação

Em novembro de 2023, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 530 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo diminuído 6 euros (-0,4%) face a outubro.

O Alentejo apresentou o aumento mais expressivo face ao mês anterior (0,8%) e o Algarve a maior descida (-2,1%).

Em comparação com novembro de 2022, o valor mediano das avaliações cresceu 5,6%, observando-se a variação mais intensa na Região Autónoma da Madeira (17,0%) e a menor no Algarve (2,8%).

Figura 1. Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação (Valores em euros/m²)



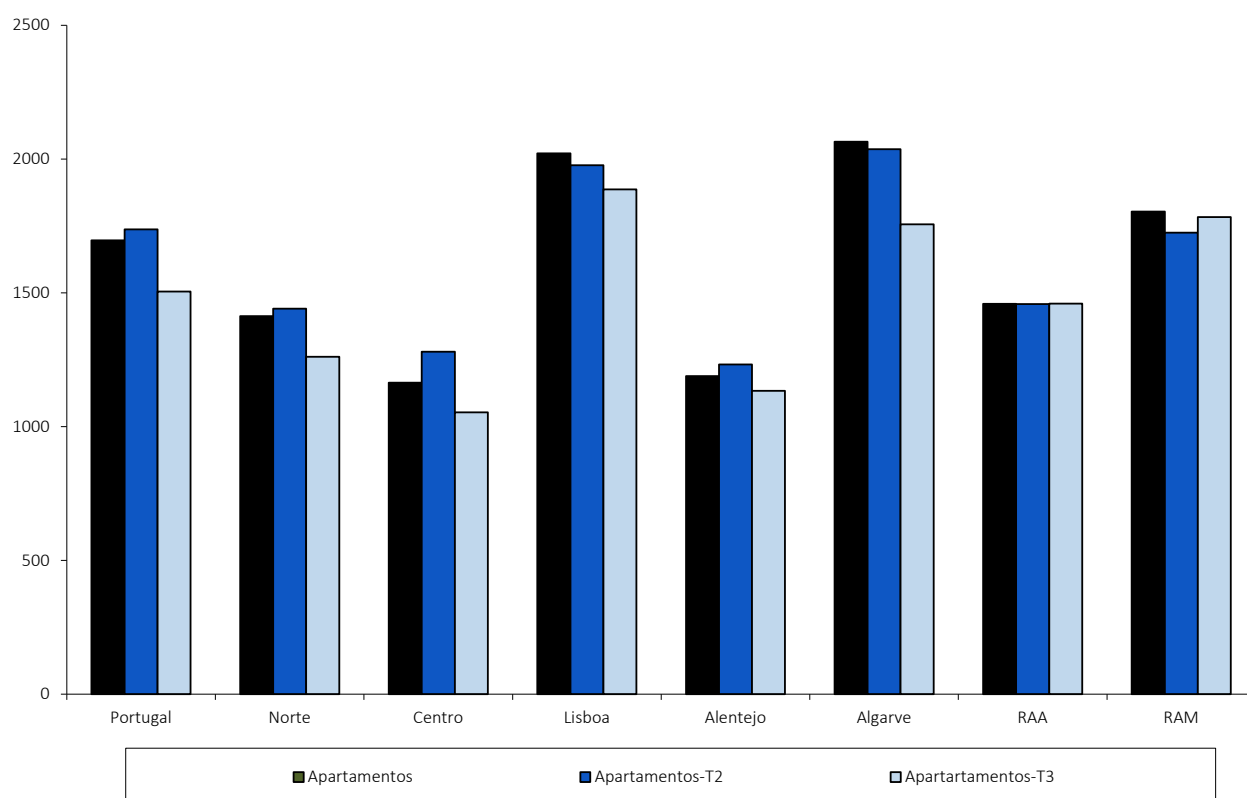


Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 696 euros/m², tendo aumentado 5,3% relativamente a novembro de 2022. Os valores mais elevados foram observados no Algarve (2 065 euros/m²) e na Área Metropolitana de Lisboa (2 021 euros/m²), tendo o Centro registado o valor mais baixo (1 164 euros/m²). A Região Autónoma da Madeira apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (20,2%) e a Região Autónoma dos Açores a única descida face ao mesmo período do ano anterior (-1,5%).

Comparativamente com o mês de outubro, o valor de avaliação desceu 0,3%, registando o Alentejo a maior subida (2,9%) e a Região Autónoma dos Açores a maior descida (-3,9%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 12 euros, para 1 737 euros/m², tendo os T3 descido 13 euros, para 1 505 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 80,0% das avaliações de apartamentos realizadas no período em análise.

Figura 2. Valor Mediano de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia (Valores em euros/m²)



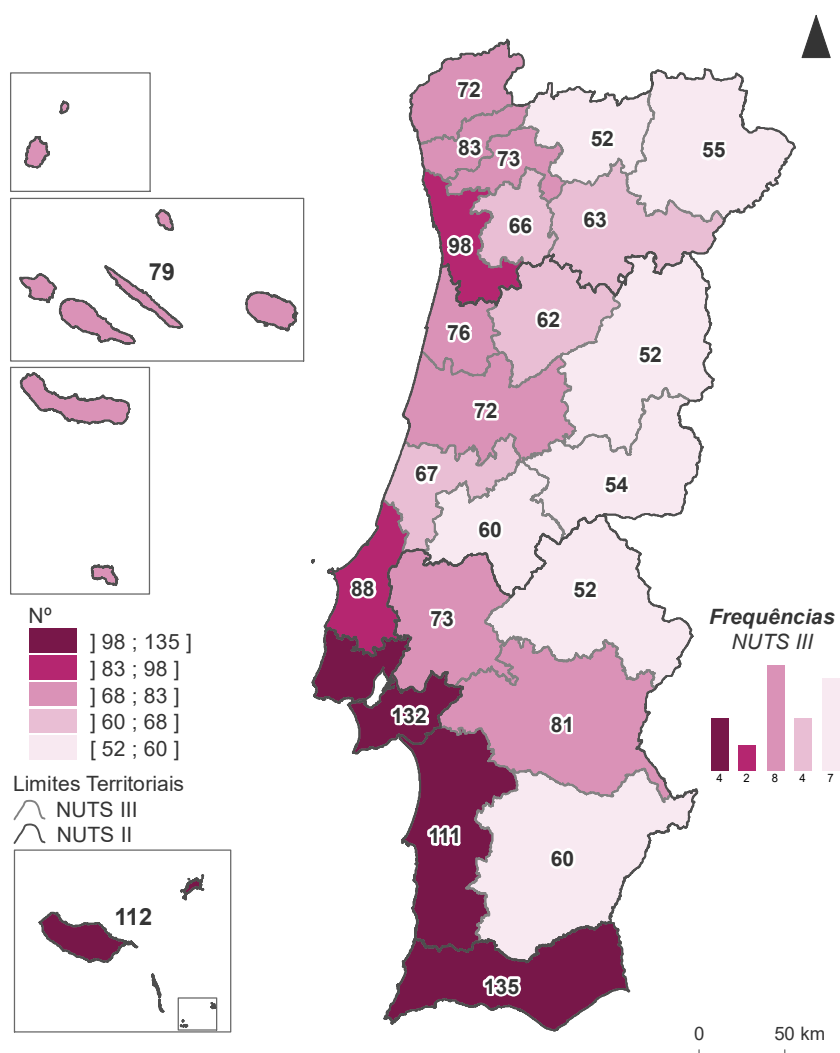


Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em novembro de 2023, o Algarve, a Área Metropolitana de Lisboa, a Região Autónoma da Madeira e o Alentejo Litoral apresentaram valores de avaliação 35,0%, 32,2%, 11,9% e 11,3%, respetivamente, superiores à mediana do país. Beiras e Serra da Estrela, Alto Tâmega e Alto Alentejo foram as regiões que apresentaram valores mais baixos em relação à mediana do país (-48,4%, -48,3% e -48,0% respetivamente).

Figura 4. Índice do Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação

NUTS III (País = 100)

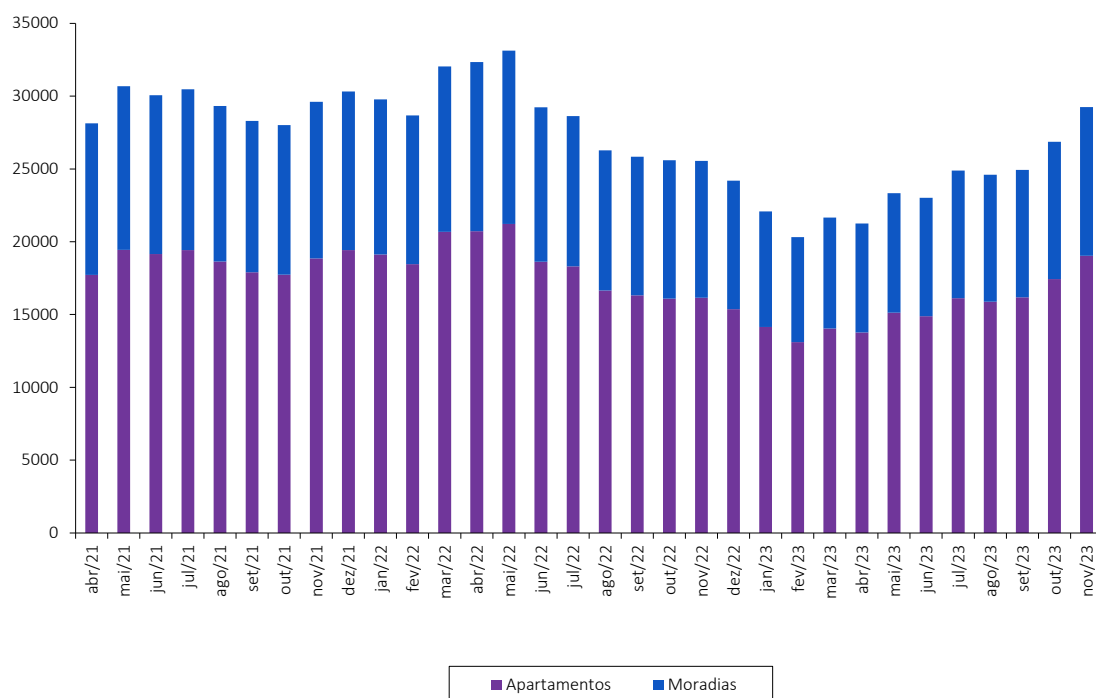




Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de novembro de 2023, foram consideradas 29 251 avaliações (19 032 apartamentos e 10 219 moradias), mais 14,5% que no mesmo período de 2022. Em comparação com o período anterior, realizaram-se mais 2 387 avaliações bancárias, o que corresponde a um acréscimo de 8,9%.

Figura 5. Número de Avaliações Bancárias





INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIÍSTAQUE

INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO

Período	País			Norte			Centro			Área metropolitana de Lisboa		
	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias
nov/22	1 449	1 610	1 148	1 223	1 333	1 084	1 026	1 089	945	1 929	1 917	1 996
dez/22	1 458	1 633	1 148	1 230	1 347	1 083	1 036	1 103	960	1 950	1 939	1 997
jan/23	1 485	1 672	1 152	1 252	1 385	1 080	1 038	1 133	950	1 988	1 988	1 988
fev/23	1 478	1 662	1 147	1 241	1 362	1 088	1 027	1 130	922	1 983	1 987	1 972
mar/23	1 483	1 664	1 135	1 247	1 370	1 075	1 015	1 122	906	1 978	1 984	1 940
abr/23	1 491	1 667	1 137	1 257	1 375	1 082	1 009	1 108	911	1 988	1 992	1 951
mai/23	1 510	1 689	1 153	1 271	1 393	1 090	1 030	1 129	920	2 004	2 010	1 987
jun/23	1 518	1 692	1 173	1 280	1 396	1 105	1 045	1 138	947	2 027	2 033	2 000
jul/23	1 525	1 698	1 184	1 285	1 400	1 112	1 058	1 166	960	2 042	2 048	2 022
ago/23	1 538	1 707	1 197	1 295	1 419	1 121	1 067	1 167	980	2 054	2 054	2 059
set/23	1 541	1 708	1 198	1 306	1 430	1 124	1 064	1 181	973	2 052	2 047	2 080
out/23	1 536	1 701	1 200	1 300	1 416	1 124	1 071	1 172	985	2 033	2 025	2 083
nov/23	1 530	1 696	1 199	1 304	1 413	1 140	1 076	1 164	984	2 022	2 021	2 025
Variação em cadeia, em % (*)												
nov/22	2,0	1,8	0,5	1,9	2,6	-0,3	2,3	1,7	1,9	1,5	2,1	-0,6
dez/22	0,6	1,4	0,0	0,6	1,1	-0,1	1,0	1,3	1,6	1,1	1,1	0,1
jan/23	1,9	2,4	0,3	1,8	2,8	-0,3	0,2	2,7	-1,0	1,9	2,5	-0,5
fev/23	-0,5	-0,6	-0,4	-0,9	-1,7	0,7	-1,1	-0,3	-2,9	-0,3	-0,1	-0,8
mar/23	0,3	0,1	-1,0	0,5	0,6	-1,2	-1,2	-0,7	-1,7	-0,3	-0,2	-1,6
abr/23	0,5	0,2	0,2	0,8	0,4	0,7	-0,6	-1,2	0,6	0,5	0,4	0,6
mai/23	1,3	1,3	1,4	1,1	1,3	0,7	2,1	1,9	1,0	0,8	0,9	1,8
jun/23	0,5	0,2	1,7	0,7	0,2	1,4	1,5	0,8	2,9	1,1	1,1	0,7
jul/23	0,5	0,4	0,9	0,4	0,3	0,6	1,2	2,5	1,4	0,7	0,7	1,1
ago/23	0,9	0,5	1,1	0,8	1,4	0,8	0,9	0,1	2,1	0,6	0,3	1,8
set/23	0,2	0,1	0,1	0,8	0,8	0,3	-0,3	1,2	-0,7	-0,1	-0,3	1,0
out/23	-0,3	-0,4	0,2	-0,5	-1,0	0,0	0,7	-0,8	1,2	-0,9	-1,1	0,1
nov/23	-0,4	-0,3	-0,1	0,3	-0,2	1,4	0,5	-0,7	-0,1	-0,5	-0,2	-2,8
Variação homóloga, em % (*)												
nov/22	13,9	14,9	11,3	11,7	12,5	10,6	14,1	14,6	10,5	15,2	14,9	17,8
dez/22	13,5	15,1	11,5	11,6	13,2	10,2	14,6	14,9	12,5	14,6	14,4	16,0
jan/23	14,9	16,4	11,1	13,0	16,0	9,1	13,6	16,8	9,6	14,9	15,2	13,6
fev/23	12,5	13,7	9,6	10,3	11,7	8,8	10,7	15,1	5,4	12,2	12,8	10,0
mar/23	11,4	12,7	6,4	9,6	11,4	5,4	7,3	12,9	0,6	11,2	11,8	8,5
abr/23	10,0	10,6	5,0	8,7	9,8	4,5	4,9	9,2	0,0	10,1	10,6	7,0
mai/23	9,4	10,5	4,4	8,2	9,7	3,3	5,4	8,2	0,9	9,6	10,1	7,6
jun/23	7,9	8,3	4,5	6,7	7,5	2,8	6,2	7,3	4,1	8,4	9,2	5,1
jul/23	7,6	7,8	4,9	6,7	7,4	3,0	7,2	9,3	5,3	8,4	8,9	6,6
ago/23	8,8	8,2	6,3	7,9	8,3	4,0	8,3	9,4	7,3	9,0	9,5	6,9
set/23	7,8	7,4	5,5	8,6	8,8	3,8	6,9	9,9	5,4	8,0	8,4	6,1
out/23	8,2	7,6	5,1	8,3	9,0	3,4	6,8	9,4	6,3	7,0	7,8	3,7
nov/23	5,6	5,3	4,4	6,6	6,0	5,2	4,9	6,9	4,1	4,8	5,4	1,5

INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO – novembro de 2023



INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO (continuação)

Período	Alentejo			Algarve			Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma da Madeira		
	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias
nov/22	996	1 041	950	2 009	1 993	2 102	1 079	1 481	1 020	1 463	1 501	1 435
dez/22	1 000	1 057	951	2 045	2 026	2 115	1 095	1 494	1 050	1 487	1 550	1 448
jan/23	1 018	1 067	966	2 090	2 090	2 083	1 086	1 496	1 019	1 502	1 560	1 443
fev/23	1 025	1 083	982	2 083	2 082	2 091	1 082	1 387	1 030	1 500	1 558	1 410
mar/23	1 025	1 104	960	2 087	2 070	2 119	1 054	1 477	1 009	1 520	1 578	1 392
abr/23	1 022	1 110	965	2 083	2 067	2 121	1 060	1 457	1 014	1 538	1 586	1 421
mai/23	1 042	1 108	986	2 137	2 141	2 119	1 084	1 468	1 024	1 581	1 627	1 478
jun/23	1 051	1 103	1 006	2 145	2 160	2 115	1 125	1 560	1 050	1 600	1 692	1 500
jul/23	1 072	1 115	1 026	2 176	2 187	2 144	1 124	1 512	1 060	1 652	1 753	1 497
ago/23	1 080	1 123	1 039	2 164	2 159	2 178	1 187	1 533	1 091	1 705	1 785	1 450
set/23	1 090	1 135	1 043	2 152	2 148	2 169	1 211	1 506	1 163	1 753	1 836	1 593
out/23	1 091	1 155	1 019	2 109	2 106	2 130	1 208	1 518	1 163	1 712	1 784	1 600
nov/23	1 100	1 189	1 007	2 065	2 065	2 066	1 202	1 459	1 163	1 712	1 804	1 600
Variação em cadeia, em % (*)												
nov/22	1,5	0,8	1,4	1,1	1,3	1,1	-0,6	2,7	0,2	2,2	3,7	3,2
dez/22	0,4	1,5	0,1	1,8	1,7	0,6	1,5	0,9	2,9	1,6	3,3	0,9
jan/23	1,8	0,9	1,6	2,2	3,2	-1,5	-0,8	0,1	-3,0	1,0	0,6	-0,3
fev/23	0,7	1,5	1,7	-0,3	-0,4	0,4	-0,4	-7,3	1,1	-0,1	-0,1	-2,3
mar/23	0,0	1,9	-2,2	0,2	-0,6	1,3	-2,6	6,5	-2,0	1,3	1,3	-1,3
abr/23	-0,3	0,5	0,5	-0,2	-0,1	0,1	0,6	-1,4	0,5	1,2	0,5	2,1
mai/23	2,0	-0,2	2,2	2,6	3,6	-0,1	2,3	0,8	1,0	2,8	2,6	4,0
jun/23	0,9	-0,5	2,0	0,4	0,9	-0,2	3,8	6,3	2,5	1,2	4,0	1,5
jul/23	2,0	1,1	2,0	1,4	1,3	1,4	-0,1	-3,1	1,0	3,3	3,6	-0,2
ago/23	0,7	0,7	1,3	-0,6	-1,3	1,6	5,6	1,4	2,9	3,2	1,8	-3,1
set/23	0,9	1,1	0,4	-0,6	-0,5	-0,4	2,0	-1,8	6,6	2,8	2,9	9,9
out/23	0,1	1,8	-2,3	-2,0	-2,0	-1,8	-0,2	0,8	0,0	-2,3	-2,8	0,4
nov/23	0,8	2,9	-1,2	-2,1	-1,9	-3,0	-0,5	-3,9	0,0	0,0	1,1	0,0
Variação homóloga, em % (*)												
nov/22	14,1	15,0	13,1	17,6	17,2	19,6	13,3	21,6	11,2	13,8	13,9	19,6
dez/22	15,3	16,0	14,7	18,1	17,8	20,7	12,1	15,8	13,3	17,0	18,5	21,7
jan/23	15,7	16,1	14,6	17,4	17,3	18,6	7,5	16,4	7,5	16,1	18,4	15,1
fev/23	13,5	16,1	11,5	15,0	15,5	14,3	4,9	9,8	6,5	16,1	17,1	14,3
mar/23	10,5	14,5	6,7	15,9	15,4	16,7	0,9	18,2	2,0	15,5	18,1	9,2
abr/23	9,0	14,0	7,0	15,0	13,9	17,6	1,9	12,3	3,5	17,2	19,1	13,6
mai/23	10,9	13,9	9,2	16,1	16,4	15,0	4,5	13,1	5,3	18,3	20,9	12,1
jun/23	10,2	11,4	9,2	13,2	14,3	9,8	9,2	22,3	6,3	17,6	23,0	13,0
jul/23	12,1	10,6	12,6	14,0	15,9	7,5	7,0	17,0	5,5	20,5	27,3	12,4
ago/23	12,1	10,2	15,7	11,4	12,9	6,9	10,1	9,7	7,5	23,1	28,2	4,8
set/23	12,7	10,8	15,0	10,1	10,2	7,4	13,0	4,4	17,2	25,2	30,6	14,9
out/23	11,2	11,8	8,8	6,1	7,1	2,5	11,2	5,3	14,2	19,6	23,3	15,1
nov/23	10,4	14,2	6,0	2,8	3,6	-1,7	11,4	-1,5	14,0	17,0	20,2	11,5

(*) Para a definição das variações em cadeia e homóloga ver as Notas explicativas deste Destaque.

NOTA METODOLÓGICA

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

O “Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação” tem periodicidade mensal, é apurado com base na informação do mês de referência e dos dois meses anteriores, sendo o âmbito geográfico o país. A unidade estatística observada é a habitação e a população alvo são as habitações avaliadas pelas Instituições bancárias, no âmbito dos processos de pedido de crédito para aquisição de habitação. O Inquérito recolhe informação caracterizadora dos alojamentos que são objeto de pedido de financiamento bancário e em cujo processo há lugar a uma avaliação técnica de cada imóvel. Assim, os seus resultados são representativos para o universo de alojamentos em que há recurso a esse meio de financiamento. A utilização desta informação deve ter em conta o facto das estimativas dos valores de avaliação dos alojamentos poderem refletir parcialmente variações qualitativas das habitações avaliadas em cada período. São consideradas sete instituições financeiras nos resultados apurados por este inquérito, que cobrem cerca de 90% do montante total de novos créditos à habitação concedidos em 2018 no País. Para mais informações sobre a metodologia utilizada ver [documento metodológico](#).

Índice do valor mediano de avaliação bancária na habitação

O índice do valor mediano de avaliação bancária na habitação é calculado através do rácio entre o valor mediano de avaliação bancária na habitação de cada região NUTS III e o valor mediano de avaliação bancária na habitação do País.

Valor mediano de avaliação bancária

O valor mediano por metro quadrado de avaliação bancária de habitação considera as habitações com área bruta privativa entre 35 m² e 600 m². Os resultados divulgados mensalmente têm por base as avaliações bancárias efetuadas no mês de referência e nos dois meses anteriores. Embora os resultados possam ser lidos mensalmente, os mesmos refletem um comportamento associado aos dados de um trimestre, o que permite diminuir o impacto das irregularidades associadas à heterogeneidade dos imóveis avaliados, sem deixar de fazer refletir a tendência de evolução do valor das avaliações por metro quadrado.

Taxa de variação em cadeia

A variação em cadeia compara o nível da variável em estudo entre o período corrente e o anterior. Embora seja um indicador que permite um acompanhamento corrente do andamento da variável em análise, o valor desta taxa de variação é particularmente influenciado por efeitos de natureza sazonal e outros mais específicos, localizados nos períodos comparados.

Taxa de variação homóloga

A variação homóloga compara o nível da variável em estudo entre o período corrente e o mesmo período do ano anterior. A evolução desta taxa de variação está menos sujeita a oscilações de natureza sazonal podendo, no entanto, ser influenciada por este tipo de efeitos localizados num período específico.

